

Liegenschaften (Stand Juli 2025)

Das Sachgebiet der Liegenschaften nimmt die Eigentümerfunktion für städtische Grundstücke wahr und unterteilt sich in die Bereiche Grundstücksverkehr und Grundstücksverwaltung.

Im Bereich des *Grundstücksverkehrs* sind die Liegenschaften verantwortlich für den Erwerb und Verkauf von be- und unbebauten Grundstücken für städtische Zwecke. Dabei besteht die wesentliche Aufgabe darin, die vertraglichen Bedingungen mit den Vertragspartnern (Privatpersonen, Unternehmen und juristische Personen des öffentlichen Rechts) und ggf. in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbereichen auszuhandeln, die Kauf- bzw. Tauschverträge zu erstellen und abzuwickeln.

Im Bereich der *Grundstücksverwaltung* werden zahlreiche Anfragen im Hinblick auf die Überlassung von städtischem Gelände u.a. für Baustelleneinrichtungen, Leitungsverlegungen und sonstigen Überlassungen geprüft und bearbeitet sowie die Gestattungsverträgen bzw. Dienstbarkeitsvereinbarungen erstellt.

Die Grundstücksverwaltung ist zudem verantwortlich für diverse Grundbucheintragungen wie bspw. Löschungsbewilligungen und Rangrücktrittserklärungen sowie die Vorprüfung von rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten.

Die Liegenschaften verwalten außerdem das Kommunale Grundvermögen (KGV) und sind für den Abschluss und die Verwaltung der Erbbauverträge zuständig.

Darüber hinaus obliegt den Liegenschaften die Verwaltung und Verpachtung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Grundstücken, hierzu zählen auch Kleingärten und Kleingartenvereinsgrundstücke. Grundstücke, welche nicht verpachtet sind, werden entsprechend bewirtschaftet und gepflegt. Für die landwirtschaftlichen Grundstücke der Gewerbe Raum Offenburg und der Offenburg Wasser Versorgung übernimmt die Liegenschaften ebenfalls die Verpachtung.

Neben dem laufenden Grundstücksverkehr und der -verwaltung sind 2024 insbesondere folgende Projekte hervorzuheben:

Für das Sanierungsgebiet Bahnhof/Schlachthof wurden diverse Immobilien erworben (Rammersweierstr. 16 und 16a, Franz-Volk-Str. 11, Goethestr. 6, Okenstr. 42, 42b und 44).

Für die Zufahrt zum neuen Klinikum wurde im Rahmen des strategischen Grunderwerbs das dingliche Vorkaufsrecht ausgeübt und das Objekt in der Eckenerstr. 12 erworben.

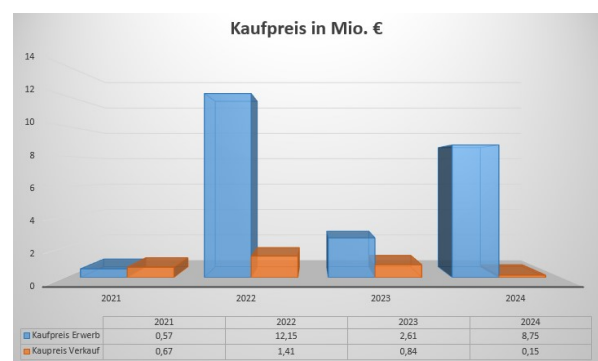
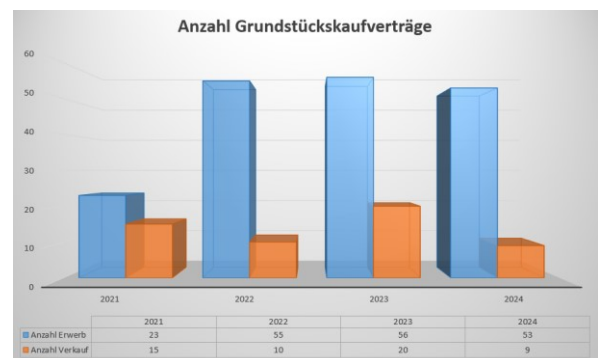
Des Weiteren wurden diverse Grunderwerbe für das Projekt Sportpark Süd und die Baugebietsentwicklungen „In den Matten II“, „Schleichgässchen II“ und „Spitalbühnd“ getätigt.

Neben dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen zur Bodenbevorratung wurden im Bereich des Wegeausbaus Flächen für die Erweiterung des Radweges Elgersweier / Zunsweier Grundstücksflächen erworben.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens der Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel haben die Liegenschaften die betroffenen städtischen Grundstücke gem. den Planunterlagen der DB InfraGO AG geprüft und ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage eingereicht.

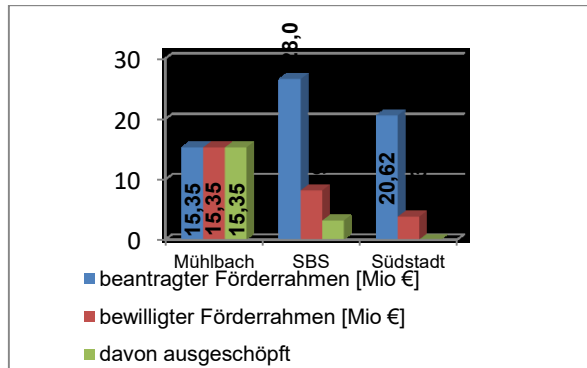
Im Rahmen des Ausbaus der Hochspannungsleitung zwischen Daxlanden und Eichstetten war es erforderlich, zahlreiche städtische Grundstücke zu prüfen und diverse Gestattungsverträge und Dienstbarkeitsvereinbarungen mit der Fa. TransnetBW abzuschließen. Vergleichbare Maßnahmen erfolgten für die Lärmschutzwand in Hildboltsweier.

Statistik



Städtebauliche Sanierungsgebiete

Das Projektmanagement in den Sanierungsprogrammen umfasst die Projektsteuerung sowie die finanzielle und förderrechtliche Abwicklung aller öffentlichen und privaten Maßnahmen in diesen Programmen.



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

In den Bereichen Bahnhof und Schlachthof liegen weiterhin städtebauliche Missstände vor. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Gebiet ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Im April 2019 erfolgte durch Beschluss des Gemeinderats die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im April 2019 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wurde 2020 im Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) fortgeführt. Im Programmjahr 2024 erhielten wir einen weiteren Zuschuss in Höhe von 1.000.000 €.

Die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sowie die Umgestaltung des Schlachthofs zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum werden in den nächsten Jahren in Offenburg besonders im Vordergrund stehen. Im Februar 2022 wurde das Nutzungskonzept für den Schlachthof vorgestellt. Der Campus, Canvas+, soll zu einem Gewerbegebiet der besonderen Art werden. Außerdem wurde für das Schlachthofareal ein Konzept zur Verkehrsplanung erarbeitet, welches im April 2022 an Zink Ingenieure, Offenburg, vergeben wurde. Im April 2024 beschloss der Gemeinderat die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs für den Neubau einer Kreativ-Kita auf dem Schlachthofareal. Der Realisierungswettbewerb wurde mit maximal 20 Teilnehmenden für Architekturbüros gemeinsam mit Garten- und Landschaftsplanungsbüro durchgeführt. Im September 2024 endete das erfolgreich durchgeführte Wettbewerbsverfahren mit der Sitzung des Preisgerichts.

Der Siegerentwurf zur Umgestaltung des Bahnhofsquartiers wurde im Juli 2022 gekürt. Hierbei erhielt die Arbeitsgemeinschaft Faktorgrün Landschaftsarchitekten den Zuschlag.

Ein enger Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern findet fortlaufend in Form von diversen Bürgerabenden statt. Auch der „Tag der Städtebauförderung“ trägt jedes Jahr im Mai zum Informationsaustausch bei.

Die Fördermittel zur nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS) werden weiterhin für den Einsatz unseres Quartiersmanagers genutzt. Als Bindeglied und Schnittstelle zwischen Bevölkerung und Stadt ist er unverzichtbar und in seiner Info-Tanke erste Anlaufstelle für alle Anliegen, die das Sanierungsgebiet betreffen. Jedes Jahr kommen durch seinen Einsatz tolle Mikroprojekte zustande, die in der Bevölkerung regen Anklang finden. Die Stadt fördert diese Projekte aus Eigenmitteln.

Auch in diesem Jahr wurden wieder einige Stadteilspaziergänge angeboten, an denen eine Vielzahl an Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Das Sanierungsgebiet "Mühlbach" wurde im April 2007 in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und durch Beschluss des Gemeinderats vom 19. November 2007 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die im städtebaulichen Wettbewerb 2009 entwickelten Konzepte für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur wurden sukzessive umgesetzt. Die Konzepte umfassten die Schaffung von neuen Miet- und Eigentumswohnungen durch Umwandlungen von Industriebrachen, die Stärkung der Anbindung der Kinzigvorstadt zur Altstadt, die Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum sowie die Erschließung der neuen Quartiere. 2022 wurde das Sanierungsgebiet in das Landessanierungsprogramm (LSP) überführt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt insgesamt 15,35 Mio. und ist fast ausgeschöpft. Der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ endete am 30.04.2024. Am 04.05.2024 fand im Rahmen eines großen Bürgerfestes die offizielle Einweihung bzw. Übergabe des neuen Stadtteils „Mühlbach“ statt. Für die gelungene Flächensanierung des Mühlbachareals wurde die Stadt Offenburg mit der Bronze-Plakette für Städtebauförderung ausgezeichnet. Frau Ministerin Nicole Razavi überreichte die Plakette und lobte in der Feierstunde das gelungene Sanierungsgebiet. Im Mühlbachareal könne man „traumhaft schön“ erleben, wie die Städtebauförderung Lebensqualität und Heimat schaffe. Es habe die Note eins verdient.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist im Jahr 2025 geplant.

Zentrale Vergabestelle (ZVS)

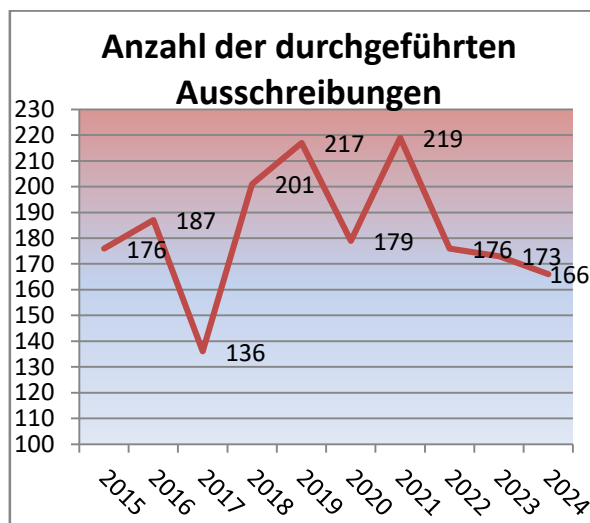
Die ZVS versteht sich als zentraler Dienstleister für alle städtischen Dienststellen sowie für die Eigenbetriebe und die Eigengesellschaften.

Es obliegt ihr die Betreuung bzw. Mitwirkung und Beratung bei sämtlichen Vergabeverfahren. In den vergangenen 10 Jahren wurden über 1.800 Vergabeverfahren erfolgreich über das Ausschreibungsportal des Staatsanzeigers „Vergabe24“ durchgeführt.

Öffentliche Auftraggeber sind gesetzlich verpflichtet, alle Waren-, Bau- und Dienstleistungen durch ein transparentes Verfahren zu beschaffen. Alle Verfahrensschritte werden in der Vergabeakte schriftlich dokumentiert. So ist sichergestellt, dass die Verfahren jederzeit nachvollziehbar sind. Ebenso werden Urkalkulationen und Bürgschaften mit Überwachung der Gewährleistungsfristen durch die ZVS verwahrt.

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt **166 Ausschreibungen** durchgeführt.

unterhalb der EU-Schwellenwerte eine Erhöhung der Wertgrenzen vorsieht. Liefer- und Dienstleistungen können somit bis zum Schwellenwert von 221.000 € und Bauleistungen bis 1.000.000 € beschränkt ausgeschrieben werden.



Die Anzahl von Planungsleistungen, die aufgrund einer Änderung der Vergabeverordnung ab August 2023 europaweit ausgeschrieben werden müssen, hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 50 Prozent erhöht.

Im Jahr 2024 wurde von der ZVS für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadt, TBO und AZV weitere Grundlagenschulungen im Vergaberecht angeboten, bei denen 56 Personen teilgenommen haben.

Schwellenwerte

Die EU-Schwellenwerte ab denen eine europaweite Ausschreibung erfolgt, wurden zum 01.01.2024 angepasst: für Bauleistungen auf 5.538.000 €, für Liefer-/Dienstleistungen auf 221.000 €

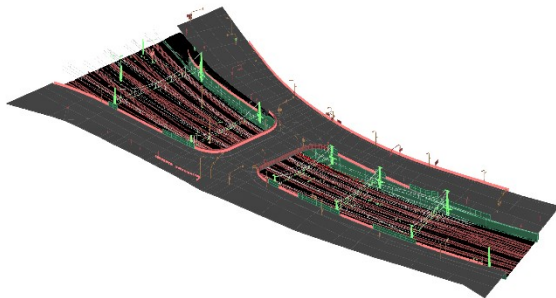
Im Zuge der Entlastungsallianz wurde im Mai 2024 durch das Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg ein zunächst bis zum 31.12.2026 befristetes „Entlastungspaket I“ beschlossen, das für die Vergabe

Vermessung – 3D Laserscanner

Für die Unionbrücke in Offenburg (Brücke über die Rheintalbahn und Schwarzwaldbahn) wird vom Fachbereich 6 Tiefbau und Verkehr ein Ersatzneubau der Brücke ab 2032 geplant. Als Planungs- und Arbeitsgrundlage sind hier sehr umfangreiche und verlässliche Vermessungsdaten absolut erforderlich. Mit diesen Arbeiten wurde das Team Vermessung der Abteilung Flächenmanagement beauftragt.

Um diese komplexe vermessungstechnische Aufgabenstellung zu erfüllen, entschied sich das Team Vermessung für den Einsatz des städtischen 3D-Scanners X7 der Firma Trimble. Mit dem 3D-Scanner wurden alle Elemente erfasst, die im überplanenden Bereich vorhanden sind. Als Ergebnis dieser Scan-Aufnahme entstand eine dreidimensionale Punktwolke. Die Ausarbeitung dieser Punktwolke übernahm ein spezialisierter externer Dienstleister, der aus den Daten eine 3D-DWG-Datei lieferte, um die Brückenplanung mit CAD-Programmen zu bearbeiten.

Mit dieser DWG-Grundlage (siehe Grafik) hat der Brückenplaner alle für ihn relevanten Informationen, wie z. B. das komplette Gleisbett mitsamt den Oberleitungen der Deutschen Bahn, die Mauern der Unionrampe mitsamt den verkehrstechnischen Einrichtungen, um den Neubau der Unionbrücke bis ins Detail zu planen.



3D DWG-Datei, Laserscann-Aufnahme Unionbrücke

SIO – Baulandbereitstellung – Baugebiet In den Matten II, Bohlsbach

Mit der Beschlussvorlage Nr. 143/22 hat der Gemeinderat u. a. beschlossen, dass in allen zukünftigen Baugebieten, einschließlich dem Baugebiet „In den Matten II“, ein Anteil von mindestens 25 % der Fläche von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland erworben wird.

In der nicht-öffentlichen Eigentümerversammlung im März 2023 wurden die Eigentümer*innen über das neue Vorgehen der Stadt informiert. In den daraufhin folgenden Einzelgesprächen konnten Rückfragen geklärt und der Erwerb der 25 %-Anteile vorbereitet werden.

Einige Eigentümer*innen haben sich dazu entschlossen ihr Grundstück vollständig an die Stadt zu verkaufen. Diese Ankäufe konnten im Juni 2024 abgeschlossen werden.

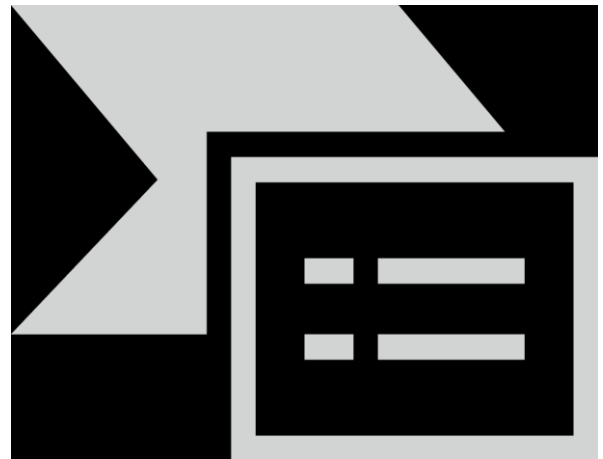
Obwohl die vollständige Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten noch nicht vorlag, hat der Gemeinderat Ende 2024 beschlossen (Vorlage Nr.

152/24), auch den Erwerb der 25 %-Anteile von den Eigentümer*innen zu tätigen, die dem Vorgehen bereits zugestimmt haben.

Die Gespräche mit dem Ziel, die vollständige Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten zu erreichen, wurden weitergeführt. Mit einer privaten Wohnbaugesellschaft, die im Besitz von fast 20 % der gesamten Fläche im Gebiet ist, muss noch eine Lösung gefunden werden.

SIO – Baulandbereitstellung – Baugebiet Schleichgässchen 2, Rammersweier

Das geplante Baugebiet „Schleichgässchen 2“ grenzt im Westen an das bereits entwickelte Baugebiet „Schleichgässchen I“ an. Bei den beteiligten Eigentümer*innen wurde die Teilnahmebereitschaft abgefragt und daraus die Gebietsabgrenzung gefasst. In der Beschlussvorlage Nr. 004/24 wurden u. a. das städtebauliche Konzept und die Ziele für die geplante Gebietsentwicklung beschlossen. Nach der zweiten nicht-öffentlichen Eigentümerversammlung im Mai 2024, wurde mit den einzelnen Beteiligten ein Vorvertrag geschlossen und eine Planungsanzahlung in Höhe von 2 €/m² vereinbart.



Städtebauliches Konzept, Baugebiet Schleichgässchen 2

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung über die bestehenden Straßen Ebersweierweg und Schleichgässchen vor. Die Ringschließung innerhalb des Baugebiets soll als verkehrsberuhigter Bereich geplant werden. Im Plangebiet sind unterschiedliche Gebäudetypen vorgesehen.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein 65 %-iger Anteil erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung zu berücksichtigen. Ein Energiekonzept wird für das Baugebiet erstellt, das aufzeigen wird, welche Arten der Wärmeversorgung für das Baugebiet möglich sind, um anschließend abzuwägen, ob ein Wärmenetz sinnvoll ist. Die Ergebnisse werden der weiteren Planung der Baugebietsentwicklung zu Grunde gelegt.